

# List Prezesa Zarządu do Akcjonariuszy

*Szanowni Państwo,*

Zapraszam Państwa do zapoznania się z dziesiątym, jubileuszowym raportem rocznym Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA, prezentującym wyniki finansowe w 2016 roku. W niniejszym liście chciałabym też krótko podsumować rozwój Spółki i Grupy Kapitałowej, jaki nastąpił od momentu kiedy staliśmy się spółką publiczną, przede wszystkim dzięki intensywnej pracy, naszej wytrwałości, jak również dzięki wsparciu Państwa - naszych Akcjonariuszy.

Dynamikę rozwoju Grupy Kapitałowej najlepiej zobrazują podstawowe dane opisujące stan majątku oraz obroty i zyski, zaprezentowane według stanu na dzień sprawozdawczy przed naszym debiutem na GPW, który miał miejsce w dniu 20.07.2007 r. oraz na koniec ubiegłego roku, tj. 31.12.2016 r.

<i>Dane w mln PLN</i>	<i>Stan na 31.12.2006</i>	<i>Stan na 31.12.2016</i>
Majątek (aktywa)	34,5	816,8
Aktywa trwałe	10,8	722,9
Kapitał własny (Grupy)	14,6	316,9

<i>Dane w mln PLN</i>	<i>Dane za okres 01.01.2007 - 31.12.2016</i>
Przychody skonsolidowane	1 657,8
Przychody łączne Spółek w Grupie	2 118,2
Skonsolidowany zysk netto	196,0
Wyplacone dywidendy	22,5

Jednocześnie chciałabym przedstawić za pomocą liczb „jakość” naszych inwestycji własnych w nieruchomości. Już w liście przekazanym Państwu w ubiegłym roku podkreślałam, że w naszym majątku 80% stanowią nieruchomości „pracujące” czyli nieruchomości oddane do użytkowania, wynajęte i generujące dochody, jednak potwierdzenie wartości naszych nieruchomości stanowią dane zawarte w sprawozdaniu finansowym za rok 2016, które przedstawia tabela poniżej. Dodatkowo wartość nieruchomości potwierdza transakcja sprzedaży hali przemysłowej na rzecz międzynarodowego funduszu inwestycyjnego, która przyniosła nam 3,8 mln zł zysku brutto (marża 20%) oraz uwolniła 23,4 mln zł środków pieniężnych. Pragnę niniejszym podkreślić, że prezentowane w naszych sprawozdaniach finansowych wartości nieruchomości inwestycyjnych to faktycznie poniesione nakłady na ich realizację - nie stosujemy okresowych przeszacowań nieruchomości inwestycyjnych, przyjmując filozofię, że faktyczna wartość nieruchomości powinna zostać określona na podstawie dokonanej transakcji sprzedaży.

Skonsolidowana wartość inwestycji w nieruchomości, które generowały wyniki finansowe w roku 2016	629,7 mln PLN
Dostępna powierzchnia najmu na dzień 31.12.2016	110 tys. m2
Średnio wynajęta powierzchnia najmu w roku 2016	105 tys. m2
Dochód operacyjny za rok 2016 (przed kosztami finansowymi)	46,3 mln PLN

Tyle historii. Teraz kilka słów o działaniach podejmowanych w minionym 2016 roku oraz o perspektywach rozwoju naszej Spółki i Grupy na kolejne lata.

Pod względem zmian w aktywach i pasywach sprawozdania z sytuacji finansowej rok 2016 wydaje się być rokiem bardzo spokojnym, który nie obfitował w inwestycje takiej skali jak w latach poprzednich. W związku z tym, że nasze nieruchomości w roku 2016 pracowały już „pełną parą”, mogliśmy skupić się na nowych wyzwaniach. Aby było to możliwe skupiliśmy się najpierw na optymalizacji naszych finansów - finansowanie krótkoterminowe zastąpiliśmy bezpieczniejszym finansowaniem długoterminowym. Wspomniana wyżej transakcja sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej zapewniła nam dodatkowe źródło gotówki. Tak więc przygotowani w odpowiednie zaplecze finansowe w 2. połowie 2016 roku rozpoczęliśmy intensywne poszukiwania nowych obszarów działalności, czego efektem było pozyskanie kontraktów budowlanych na łączną kwotę 136,8 mln zł, w tym pierwszego kontraktu na terenie Niemiec o wartości 9 mln EUR. Kolejnym efektem naszych działań jest udany początek roku 2017 - nowa inwestycja mieszkaniowa w Niemczech (budżet 7 mln EUR) oraz kolejny kontrakt budowlany w kraju na kwotę 29,4 mln zł. Ponadto pracujemy nad kilkoma innymi potencjalnymi zleceniami i mamy nadzieję podzielić się z Państwem informacją o ich pozyskaniu w ciągu kilku najbliższych miesięcy.

Oprócz segmentu budowlanego i pozyskiwania kontraktów nie zmniejszamy naszego zaangażowania w poszukiwanie nowych nieruchomości inwestycyjnych - w tym zakresie również mamy nadzieję, że w najbliższych miesiącach poinformujemy Państwa o kolejnych inwestycjach. Nie będą to co prawda inwestycje takiej skali jak nasze galerie handlowe w Jaworznie, Przemyślu czy w Kędzierzynie-Koźlu, gdyż jestem zdania, że w obecnych uwarunkowaniach rynkowych dużo lepsze będą dla nas mniejsze inwestycje zarówno w obiekty komercyjne (handlowe), jak i obiekty przemysłowe szyte na miarę pod konkretnych najemców. Jestem również spokojna jeżeli chodzi o zdolności kapitałowe do realizacji nowych inwestycji - oprócz działalności budowlanej bieżącej, która powinna generować nadwyżki gotówki, które będziemy mogli inwestować, to również nasze nieruchomości pracujące są w stanie generować rocznie ponad 8 mln zł nadwyżki środków pieniężnych, która przy wsparciu finansowania zewnętrznego pozwoli nam na realizowanie inwestycji na poziomie kilkudziesięciu milionów złotych rocznie.

Szanowni Akcjonariusze, jak co roku dziękuję za zaufanie jakim nas obdarzyliście. Mam nadzieję, że zarówno w minionym 2016 roku, jak i w roku bieżącym nasze działania zostaną przez Państwa pozytywnie ocenione. Jednocześnie pragnę podziękować pracownikom za lojalność i zaangażowanie, a członkom Rady Nadzorczej za wsparcie w realizacji najważniejszych projektów. Jednocześnie deklaruję Akcjonariuszom, że podobnie jak w poprzednich latach będę rekomendować Walnemu Zgromadzeniu wypłatę dywidendy.

Ewa Bobkowska

Prezes Zarządu